

Bebauungsplan Nr. 3.3 Erlenberg 3. Änderung (Bereich Auf dem Erlenberg 26/26a)



Gemeinde Eitorf
Rhein-Sieg-Kreis
Nordrhein-Westfalen

Textliche Festsetzungen und Hinweise

in der Fassung
für die Information der Öffentlichkeit
gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB
sowie
die Offenlage und Beteiligung der Behörden
und sonstigen Träger öffentlichen Belange
gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitungsstand: 18. Januar 2024
7 Seiten

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.3 Erlenberg (Bereich Auf dem Erlenberg 26/26a)

Begründung

Bearbeitungsstand: 18. Januar 2024 - Seite 2

A. Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird als Reines Wohngebiet WR gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

1.1.2 Zulässig sind nur Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe. Alle weiteren in § 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen werden gemäß §1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage § 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB

1.2.1 Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt.

1.2.2 Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 0,5 zulässig.

1.2.3 Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse.

1.2.4 Die Gebäudehöhe darf maximal 9,00 m bezogen auf die Fertigfußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses (Erdgeschoss) betragen.

1.2.5 Die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch technische Aufbauten einschließlich Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

1.2.6 Die Fertigfußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses (Erdgeschoss) darf maximal 0,30 m über der westlich angrenzenden Erschließungsstraße liegen, gemessen auf der Grundstücksgrenze mittig der Straßenfront des Gebäudes.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

1.3.1 Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.3.2 Überschreitung der festgesetzten Baugrenze durch Gebäudeteile (wie Vordächer, Erker, Balkone, Lisenen etc.) um bis zu 1,00 m sind zulässig. Weiter Überschreitungen können nur in begründeten Einzelfällen als Ausnahme zugelassen werden.

1.3.3 Nicht überdachte Stellplätze für Pkw gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3.4 Garagen gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3.5 Carports (C) und Gartenhäuser (G) sind nur innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.3 Erlenberg (Bereich Auf dem Erlenberg 26/26a)

Begründung

Bearbeitungsstand: 18. Januar 2024 - Seite 3

1.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 2 BauGB

1.4.1 Die maximale Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 3 Wohnungen festgesetzt.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.5.1 Zeitliche Baubeschränkung - Baufeldräumung

Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern sowie von übrigen Vegetationsbeständen für Zwecke der Baufeldräumung / Baustelleneinrichtung darf nur außerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. September durchgeführt werden. Im Winter geräumte bzw. gerodete Flächen sind bis zum Beginn der Inanspruchnahme vegetationsfrei zu halten, damit sich keine Brutvögel darauf ansiedeln.

1.5.2 Vermeidung unnötiger Lichtemissionen durch Baustellenbetrieb

Baumaßnahmen sind nur bei Tageslicht durchzuführen. Die Beleuchtung ist möglichst gering zu halten. Es ist zielgerichtet und mit Leuchtmitteln auszuleuchten, die eine geringe Anziehungswirkung auf Insekten haben (z.B. Natriumdampflampen oder LED 3000 K, Spektralbereich ca. 560 nm).

1.5.3 Nicht überdachte Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen etc.) herzustellen.

1.6 Textliche Festsetzungen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a/b BauGB

1.6.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 20% der Vegetationsfläche sind gärtnerisch mit Gehölzpflanzungen anzulegen. Dabei sind überwiegend (mindestens 50%) standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Die Anlage dieser Flächen mit flächigen Steinschüttungen wie Kies, Schotter oder Splitt ist nicht zulässig.

1.6.2 Die in der Planzeichnung umgrenzten Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB sind flächendeckend mit Gehölzen zu begrünen.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

2.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Sattel-, Pult-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20 - 30°.

Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und eingeschossigen Anbauten sind Flachdächer bis zu einer Grundfläche von maximal 35 qm zulässig.

2.2 Dachaufbauten

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.3 Erlenberg (Bereich Auf dem Erlenberg 26/26a)

Begründung

Bearbeitungsstand: 18. Januar 2024 - Seite 4

Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchhäuser u.ä.) und Dacheinschnitte (Loggien u.ä.) sind nur bis zu 30 % der Firstlänge zulässig. Der Abstand zum Ortgang und untereinander muss mindestens 1,50 m betragen. Die vordere Ansichtsfläche einer Gaube darf nicht in das obere Drittel der Dachhöhe reichen.

Liegende Dachfenster (Dachflächenfenster) mit mehr als 1,50 qm Glas-/Fensterfläche sind nicht zulässig.

2.3 Drepel

Drepel sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig.

2.4 Dacheindeckung

Als Dacheindeckungsmaterial sind außer bei Solar-, Glas- oder Gründächern nur Natur- oder Kunstschiefer, Dachziegel oder Betondachsteinen und Metalleindeckungen (Kupfer, Zink) in den Farben basaltgrau (RAL 7012) schiefergrau (RAL 7015), anthrazitgrau (RAL 7016), betongrau (RAL 7023), granitgrau (RAL 7026), blaugrau (RAL 7031), sepiagräufig (RAL 8014), schokoladenbraun (RAL 8017), graubraun (RAL 801) oder dunkler zulässig.

2.5 Fassadengestaltung

Fassadenverkleidungen aus Bitumen- oder Kunststoffmaterialien, Keramikplatten, Wasch- oder Sichtbeton sowie pollierten Natur- oder Kunststeinplatten mit mehr als 30 % der jeweiligen Ansichtsfläche sind nicht zulässig.

2.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Hecken einheimischer Gehölze zulässig. Maschendrahtzäune sind in Verbindung mit Hecken zulässig. Zur Straße darf ihre Höhe im Vorgartenbereich maximal 1,20 m, in den restlich zur Straße orientieren Gartenbereichen maximal 2,00 m betragen.

2.7 Vorgartenflächen

Vorgartenflächen dürfen nur bis zu 30 % versiegelt werden. Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu bepflanzen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

2.8 Stellplätze, Zugänge und Zufahrten

Stellplätze, Zugänge und Zufahrten von mehr als 30 qm dürfen nicht vollständig versiegelt werden. Sie sind so auszubilden, dass Niederschlagswasser abfließen oder versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Öko-Pflaster).

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.3 Erlenberg (Bereich Auf dem Erlenberg 26/26a)

Begründung

Bearbeitungsstand: 18. Januar 2024 - Seite 5

Liste der zu verwendenden Arten

Bäume:

Trauben-Eiche *Quercus petraea*, Stiel-Eiche *Quercus robur*, Rot-Buche *Fagus sylvatica*, Berg-Ahorn *Acer pseudoplatanus*, Spitz-Ahorn *Acer platanoides*, Hainbuche *Carpinus betulus*, Kirsche *Prunus avium*, Winter-Linde *Tilia cordata*, Sommer-Linde *Tilia platyphyllos*, Eberesche *Sorbus aucuparia*

Sträucher:

Eingriffeliger Weißdorn *Crataegus monogyna*, Zweigriffeliger Weißdorn *Crataegus laevigata*, Schlehe *Prunus spinosa*, Hasel *Corylus avellana*, Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*, Wolliger Schneeball *Viburnum lantana*, Gemeiner Schneeball *Viburnum opulus*, Gemeiner Liguster *Ligustrum vulgare*, Gemeiner Flieder *Syringa vulgaris*, Europäisches Pfaffenhütchen *Evonymus europaeus*, Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*, Kornelkirsche *Cornus mas*, Faulbaum *Rhamnus frangula*, Wildbirne *Pyrus silvestris*, Wildapfel *Malus sylvestris*, Felsenbirne *Amelanchier laevigata*, Hundrose *Rosa canina*, Feldrose *Rosa arvensis*, Weinrose *Rosa rubiginosa*, Bibernelle *Rosa piminellifolia*, Gemeine Berberitze *Berberis vulgaris*

B. Hinweise

1. Versickerung des Niederschlagswassers gemäß § 44 LWG NRW

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist anfallendes Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

2. Boden- und Grundwasserschutz

Bei Eingriffen in Bereiche, in denen natürlicher Oberboden ansteht, soll der Umgang des Oberbodens gem. DIN 18300 erfolgen. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden abzuschleppen und einer entsprechenden Zwischenlagerung bzw. Verwertung zuzuführen. Während der Bauphase ist die ordnungsgemäße Lagerung von und der sachgerechte Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu gewährleisten.

3. Vogelschlag an Gebäuden

Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefährlichen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbtransparenten Glases, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, transparenten Balkongeländern und Wintergärten

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.3 Erlenberg (Bereich Auf dem Erlenberg 26/26a)

Begründung

Bearbeitungsstand: 18. Januar 2024 - Seite 6

4. Lichtemissionen

Informationen zur Verhinderung nachteiliger Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen wild lebender Arten durch Lichtemissionen können der LANUV-Info 42 (2018) „Künstliche Außenbeleuchtung – Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtimmissionen“ entnommen werden. Vorsorglich wird auf die durch das Insektenschutzgesetz vom 18. August 2021 in das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eingefügte Vorschrift zum „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ (§ 41a BNatSchG) hingewiesen. Die Vorschrift tritt nach Erlass einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs.4 d BNatSchG durch das zuständige Bundesministerium in Kraft.

5. Bodenschutz, Altlasten

Gemäß § 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachhaltige Einwirkungen zu treffen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Auf den Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ LABO 2009, wird hingewiesen.

Bei den Erdarbeiten und der Herstellung der Außenanlagen / Gärten ist besonders darauf zu achten, dass kein belastetes Deponat auf die oberflächennahen Schichten gelangt bzw. mit diesen vermischt wird. Im Bereich künftiger Grün- und Spielplatzflächen ist der anstehende Boden durch eine mindestens 0,6 m starke Schicht aus durchwurzelbarem Oberboden zu überdecken, der die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV 2021), Anlage 1, Tabellen 1 und 2 einhält. Die chemischen Untersuchungen sind vor dem Aufbringen des Oberbodenmaterials durchzuführen.

Werden bei Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, zu informieren (siehe § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungseinschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz abzustimmen.

6. Archäologische Funde und Befunde

Beim Auftreten archäologischer Funde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.3 Erlenberg (Bereich Auf dem Erlenberg 26/26a)

Begründung

Bearbeitungsstand: 18. Januar 2024 - Seite 7

7. Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Das im Rahmen der Baureifmachung anfallende, bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

8. Städtebauliche und technische Kriminalprävention

Auf das kostenlose Informations- und Beratungsangebot des Polizeipräsidium Bonn zur städtebaulichen und technischen Kriminalprävention wird hingewiesen. Ausführliche Informationen sind telefonisch sowie unter kkkpo.bonn@polizei.nrw.de erhältlich.

9. Bergbau

Es liegen derzeit keine Hinweise auf eine Betroffenheit bergbaulicher Belange vor.

10. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung, sowohl von Schmutz- als auch von Niederschlagswasser, soll über Anschlüsse an das öffentliche Kanalnetz erfolgen.

11. Verkehrsemissionen

Mit relevanten Verkehrsemissionen ist nicht zu rechnen. Für das betroffene Grundstück besteht bereits Baurecht durch den Bebauungsplan Nr. 3.3 Erlenberg von 1998.

12. Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005- 04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist. Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 0 sowie der geologischen Untergrundklasse R zuzuordnen. Für übliche Hochbauten müssen keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden.

13. Kampfmittelfunde

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle zu verständigen. Bei Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten empfiehlt die Bezirksregierung Düsseldorf eine Bohrlochdetektion unter Beachtung des diesbezüglichen Leitfadens auf ihrer Internetseite.